



Zuiderzee op Zuid BV



Marktonderbouwing Zuiderzee op Zuid (Dronten)

26 augustus 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 26 augustus 2014

TITEL Marktonderbouwing Zuiderzee op Zuid (Dronten)

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Zuiderzee op Zuid BV

AUTEUR(S) Theo van der Waals
Pim Tiggeloven

PROJECTNUMMER 7690.100/pl

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en vraagstelling	1
1.2	Uitvoering	2
2	Marktinformatie	3
2.1	Locatie	3
2.2	Markt voor tweede woningen en recreatiewoningen	4
2.3	Permanente bewoning van recreatiewoningen	6
2.4	Vraag naar wonen aan het water	7
3	Afstemming in regionaal verband	10
3.1	Woningbouwplannen gemeente Dronten	10
3.2	Woningbouwplannen gemeente Zeewolde	11
3.3	Woningbouwplannen gemeente Harderwijk	15
3.4	Woningbouwplannen Almere	16
4	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.1	Bestaande woningbouw toetsen aan de ladder?	17
4.2	Trede 1: regionale behoefte	17
4.3	Trede 2: ruimtebehoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?	19
4.4	Trede 3: multimodale ontsluiting	19
4.5	Conclusie	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Zuiderzee op Zuid BV heeft in de gemeente Dronten, nabij Biddinghuizen, het appartementencomplex Zuiderzee op Zuid gerealiseerd. Het plan omvat 157 recreatie-appartementen die rond 2010 zijn gerealiseerd en ca 65 appartementen zijn nog niet verkocht.



In de huidige situatie is het niet toegestaan om in het complex te wonen, terwijl er wel behoefte is aan wonen. Daarnaast is er sprake van leegstand op het complex. Hierdoor verslechtert de ruimtelijke kwaliteit en als gevolg daarvan kunnen op de lange termijn de huidige functies verdwijnen.

Het voornemen is om op Zuiderzee op Zuid verblijfsrecreatie én wonen mogelijk te maken. Hiermee wordt voorzien in een specifieke woonbehoefte en blijft de kwaliteit van het complex met de bijbehorende functies in stand. Ook wordt daarmee ingespeeld op de trend dat in bepaalde gebieden behoefte is aan een combinatie van wonen en recreëren. Bij de functieverbreiding is geen sprake van fysieke ingrepen, het betreft slechts een verbreding van de verblijfsmogelijkheden. Het complex voldoet aan alle eisen die er worden gesteld aan een woonfunctie, waaronder de eisen uit het Bouwbesluit 2012. De functieverbreiding biedt diverse meerwaarden op maatschappelijk, ruimtelijk en economisch gebied voor de locatie en de regio.

De gemeente Dronten en de Provincie Flevoland staan in principe positief tegenover de oplossing om een woonbestemming op de locatie toe te staan, naast de recreatieve functie. Hiervoor moet een bestemmingsplan in procedure worden gebracht, waarbij als gevolg van het vooroverleg met andere overheden, specifieke aandacht is besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de mogelijke

impact van de plannen op de ontwikkeling van woonlocaties in de omgeving, de uitwerking van de bestemmingsplanregeling en het voorkomen van precedentwerking.

In deze rapportage worden de uitkomsten gepresenteerd van het marktonderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, alsmede de mogelijke impact van de plannen op de ontwikkeling van andere plannen in de regio.

1.2 Uitvoering

Het onderzoek is uitgevoerd door gebruik te maken van de volgende bronnen:

- Over de gemeenten Dronten, Harderwijk, Zeewolde en Almere is informatie ingewonnen over de beschikbare bouwplannen. Daarbij is de focus gelegd bij de bouwplannen met het thema water.
- Tevens is een analyse uitgevoerd op het WoON2012. Nagegaan is welk soort huishoudens belangstelling heeft om te verhuizen naar een woonvorm die grenst aan het water. Dit is geanalyseerd op het gewenste woonproduct (diversificatie naar koopprijs en woonvorm).
- Voorts is een gesprek gevoerd met de verkopende makelaar van de appartementen op Zuiderzee op Zuid. Ook is informatie ingewonnen bij Brand makelaars over de plannen in Waterfront-Harderwijk en de mogelijke concurrentie tussen plannen.

2 Marktinformatie

2.1 Locatie

Zuiderzee op Zuid is in 2010 afgerond en omvat 157 appartementen die buitendijks zijn gerealiseerd, aan de oever van het Veluwemeer. Onder de appartementen is een parkeergarage gerealiseerd met 217 parkeerplaatsen. In het complex is een havenrestaurant gevestigd. Het complex grenst aan een jachthaven met 850 ligplaatsen met aanlegmogelijkheden voor alle categorieën vaartuigen.



Het appartementencomplex Zuiderzee op Zuid wordt omringd door:

- De recreatieterrinen Molencaten Park Flevostrand en Waterparc Veluwemeer aan de noord- en westzijde; daarop bevinden zich een binnenzwembad, buitenzwembad, horeca, snackbar en een kleine supermarkt.
- Het woongebied Buitenplaats Veluwemeer aan de noordoostzijde. Dit plan omvat ongeveer 50 woningen voor permanente bewoning, waarvan er inmiddels 16 zijn gerealiseerd.
- Het Veluwemeer aan de oost- en zuidzijde.

Op de locatie Zuiderzee op Zuid is een uniek en zeer bijzonder milieu gerealiseerd: er is een complex van hoogwaardige architectuur en beeldkwaliteit gerealiseerd, buitendijks in of aan het water in een landelijke omgeving. Het betreft luxe en grote appartementen met een hoogwaardig afwerkingsniveau en een vloeroppervlakte van 110-170 m². Het prijsniveau van de appartementen ligt nu op €285.000 tot

€450.000 ex BTW en dit prijsniveau zal in principe ook gelden als de bestemming is verbreed tot verblijfsrecreatie en wonen.

Wat maakt dit appartementencomplex uniek?

1. De ligging: het appartementencomplex ligt in een landelijke omgeving, direct grenzend aan open water en op steenworp afstand van natuurgebieden zoals het Harderbos en Veluwerandmeren.
- De sfeer: Hier wonen betekent 'vrijheid, vakantie(gevoel), rust en ruimte' en niet het alledaagse van wonen in een regulier woongebied.
 - De kwaliteit: De appartementen zitten in het topsegment qua comfort en prijsniveau (vanaf ca €300.000).



2.2 Markt voor tweede woningen en recreatiewoningen

Begrippen

Een tweede woning is een 'echte' woning die vergelijkbaar is met reguliere woonvormen (geen stacaravans, tuinhuisjes, etc.) die men voor zichzelf beschikbaar heeft naast de hoofdwoning. De woning wordt uitsluitend voor zichzelf gebruikt.

Een recreatiewoning is een tot bewoning bestemd gebouw dat voldoet aan alle criteria die gelden voor woningen, maar waarvoor daarnaast geldt dat de woning òf voor vakantieoelinden is bestemd òf gelegen is op een officieel voor recreatie aangewezen terrein.

Aantal tweede woningen en recreatiewoningen

Diverse instanties hebben zich gebogen over de vraag hoeveel tweede woningen en / of recreatiewoningen beschikbaar zijn. De ramingen lopen sterk uiteen. Wij baseren ons op het landelijke WoON2012 en daaruit zou blijken dat ongeveer 208.000 Nederlanders over een tweede huis en / of recreatiewoning beschikken. Daarvan staat ongeveer 37% in het buitenland en dit betekent dat 132.000

Nederlanders over een tweede woning of recreatiewoning in Nederland beschikken. Ongeveer¹ 20.000 buitenlanders beschikken in Nederland over een tweede woning en dit zijn overwegend Duitsers en daarmee komt het totaal aantal tweede woningen en recreatiewoningen op ruim 150.000.

Tabel 2.1: Aantal tweede woningen en recreatiewoningen in bezit van Nederlanders

	In Nederland	In buitenland	Totaal
Tweede woning	54.000	24.000	78.000
Recreatiewoning	78.000	52.000	130.000
Totaal	132.000 (63%)	76.000 (37%)	208.000

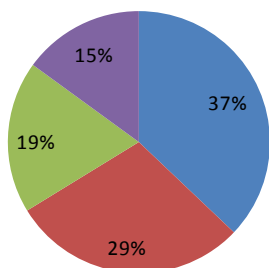
Bron: WoON2012, bewerking Companen

In figuur 2.1. wordt de leeftijd weergegeven van de huishoudens met een tweede woning in Nederland of in het buitenland.

Figuur 2.1: Leeftijd van de bezitters van een tweede woning in Nederland of in het buitenland

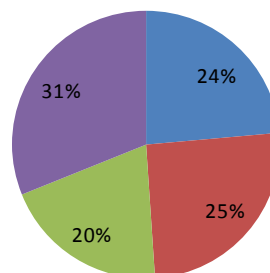
Tweede woning in Nederland

■ < 45 jaar ■ 45-54 jaar ■ 55-64 jaar ■ > 65 jaar



Tweede woning in buitenland

■ < 45 jaar ■ 45-54 jaar ■ 55-64 jaar ■ > 65 jaar



Bron: WoON2012, bewerking Companen

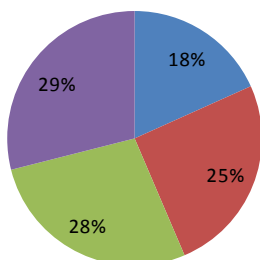
Uit figuur 2.1. blijkt dat de leeftijd van de bezitters van een tweede woning in Nederland wat jonger is dan de bezitters van een tweede woning in het buitenland. Voor gezinnen met kinderen is de afstand bezwaarlijker dan voor senioren. Dat is vermoedelijk de reden dat er zich meer senioren bevinden onder de bezitters van een tweede woning in het buitenland.

¹ Bron: Tweede woning, kans voor krimpgelieden, Kenniscentrum Recreatie, 2010.

Figuur 2.2: Leeftijd van de Nederlanders met een recreatiewoning in Nederland of het buitenland

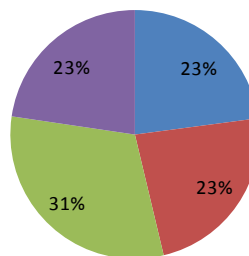
Recreatiewoning in Nederland

■ < 45 jaar ■ 45-54 jaar ■ 55-64 jaar ■ > 65 jaar



Recreatiewoning in buitenland

■ < 45 jaar ■ 45-54 jaar ■ 55-64 jaar ■ > 65 jaar



Bron: WoON2012, bewerking Companen.

Uit figuur 2.2. blijkt dat zo'n 55% van de bezitters van een recreatiewoning 55 jaar of ouder is. Dit geldt zowel voor de bezitters van een recreatiewoning in Nederland als de bezitters van een recreatiewoning in het buitenland. De bezitters van een recreatiewoning zijn gemiddeld wat ouder dan de bezitters van een tweede woning. Een verklaring hiervoor ontbreekt.

2.3 Permanente bewoning van recreatiewoningen

De kwaliteit van de recreatiewoningen is in de afgelopen jaren sterk veranderd. Zij zijn degelijk (vaak in steen gebouwd), ruim en hebben vaak een luxe uitstraling. Kortom, de kwaliteit is sterk verbeterd. Ook de VROM-raad signaleert een trend in de richting van meer luxe in en rond de tweede woning. Een tweede woning is soms zelfs luxer dan de eerste woning. Stedenbouwkundig lijken nieuwe complexen met recreatiewoningen vaak sterk op 'gewone' woonwijken.

De gedachte heerst dat recreatiewoningen uitsluitend voor recreatiedoeleinden gebruikt worden. Dat geldt weliswaar voor het merendeel van de recreatiewoningen, maar uit onderzoek van het voormalige Ministerie van VROM in 2005 blijkt dat ongeveer 19% van de recreatiewoningen in Nederland permanent wordt bewoond. Dit zou neerkomen op ongeveer 16.000 recreatiewoningen die permanent worden bewoond.

Er is sprake van permanente bewoning als een bewoner zijn hoofdverblijf houdt op het recreatieadres. Dit is het geval als het adres het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van de bewoner. Daarnaast kan worden aangenomen dat iemand permanent woont in een recreatiegebouw als hij in de woonruimte gedurende een aaneengesloten periode van een half jaar meer dan de helft van de nachten verblijft. De termijn van een half jaar is in enkele gemeenten ook wel vier maanden.



Voorbeeld Wervershoof

De gemeenten kunnen sinds 2012 zelf beleid formuleren voor de bewoning van recreatiewoningen. Landelijk zijn er ook diverse voorbeelden van recreatieparken waar de strikte scheiding tussen recreëren

en wonen is vervallen en waar dus zowel gerecreëerd als gewoon mag worden.

Voorbeeld Park de Vlietlanden in Wervershoof

In park de Vlietlanden worden grote semibungalows aangeboden die allen aan het water liggen. Permanente bewoning is toegestaan.

Voorbeeld Park het Brekkense Wiel in Lemmer

Op dit park worden diverse typen woningen aangeboden. Veelal zijn het woningen met een royale achtertuin met aanlegsteiger en een open verbinding naar de Friese meren. Via de Prinses Margrietsluis is het IJsselmeer binnen handbereik. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is toegestaan.



Voorbeeld: Lemmer

Zuiderzee op Zuid biedt voor Nederland een uniek aanbod. Voor zover bekend, worden er in Nederland geen gelijksoortige appartementen aangeboden die zowel recreatief als permanent bewoond mogen worden.

2.4 Vraag naar wonen aan het water

De functieverbreiding voor de appartementen in Zuiderzee op Zuid betekent dat de appartementen zowel als hoofdverblijf kunnen worden gebruikt als voor een combinatie van wonen en recreëren. Om zicht te krijgen op de vraag naar wonen aan het water, en in het bijzonder de vraag naar appartementen, is het landelijke WoON2012 geanalyseerd. Zuiderzee op Zuid is een landelijk woonmilieu en daarvoor is nagegaan hoe groot de belangstelling is voor het wonen aan het water. Die vraag is in beeld gebracht voor Flevoland, Gelderland, heel Nederland en de Randstad, die breed is afgebakend door de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant samen te nemen.

Tabel 2.2: Belangstelling voor een koopwoning in het woonmilieu landelijk wonen, in combinatie met wonen aan groot open water in een nieuwbouwwoning

Percentage	Flevoland	Gelderland	Randstad 1)	Nederland
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector	17% van de totale koopvraag	20% van de totale koopvraag	11% van de totale koopvraag	15% van de totale koopvraag
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector, in combinatie met waterrijk wonen	4,3% van de totale koopvraag	5,3% van de totale koopvraag	3,3% van de totale koopvraag	4,6% van de totale koopvraag
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector, in combinatie met wonen aan groot open water in een nieuwbouwwoning	1,1% van de totale koopvraag	1,3% van de totale koopvraag	0,8% van de totale koopvraag	1,1% van de totale koopvraag

Aantal verhuisgeneigden in twee jaar	Flevoland	Gelderland	Randstad 1)	Nederland
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector	3.700	23.000	63.000	145.000
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector, in combinatie met waterrijk wonen	900	5.900	19.500	44.000
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector, in combinatie met wonen aan groot open water in een nieuwbouwwoning	250	1.500	4.900	11.000

1) Dit betreft de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant.

Uit tabel 2.2. blijkt dat de vraag naar landelijk wonen in combinatie met wonen aan open water niet erg groot is. De belangstelling hiervoor ligt rond de 1% van alle huishoudens die plannen hebben om te verhuizen. In Flevoland en Gelderland ligt dit aandeel iets hoger dan in de Randstad. Dat is ook logisch, aangezien in de Randstad veel meer alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens wonen die vaker kiezen voor wonen in een stedelijke omgeving.

In tabel 2.3. is de vraag verder uitgesplitst naar sector en woningtype.

Tabel 2.3: Belangstelling voor een koopwoning in het woonmilieu landelijk wonen, in combinatie met wonen aan groot open water in een nieuwbouwwoning uitgesplitst naar woningtype en prijsklasse, vraag per jaar

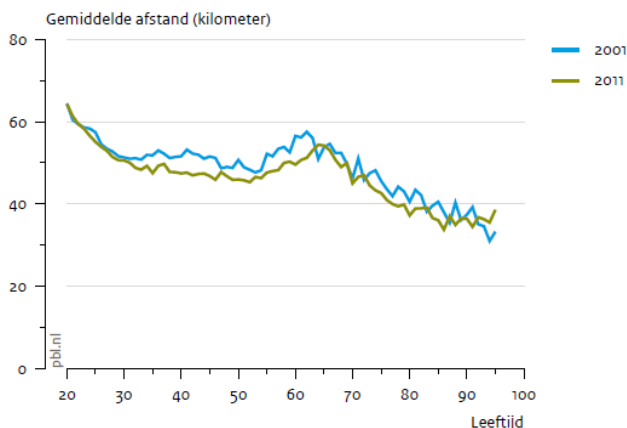
Percentage	Flevoland	Gelderland	Randstad 1)	Nederland
Eengezinswoning				
Tot €200.000	62%	14%	18%	24%
Tot €300.000	8%	31%	26%	31%
Tot €400.000	8%	26%	20%	18%
Tot €500.000	22%	15%	10%	12%
>€500.000	0%	8%	12%	8%
Subtotaal eengezins	100%	94%	86%	93%
Appartement				
Tot €200.000	0%	2%	10%	5%
Tot €300.000	0%	0%	1%	<1%
Tot €400.000	0%	4%	3%	1%
Tot €500.000	0%	0%	0%	<1%
>€500.000	0%	0%	0%	0%
Subtotaal appartementen	0%	6%	14%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Absolute aantal verhuisgeneigden per jaar	Flevoland	Gelderland	Randstad 1)	Nederland
Eengezinswoning				
Tot €200.000	75	100	440	1.310
Tot €300.000	10	240	640	1.730
Tot €400.000	10	190	490	970
Tot €500.000	25	120	250	650
>€500.000	0	60	300	440
Subtotaal eengezins	120	710	2.120	5.100
Appartement				
Tot €200.000	0	20	250	280
Tot €300.000	0	0	20	20
Tot €400.000	0	20	50	80
Tot €500.000	0	0	0	20
>€500.000	0	0	0	0
Subtotaal appartementen	0	40	320	400
Totaal	120	750	2.440	5.500

1) Dit betreft de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant.

Bij Zuiderzee op Zuid gaat het om de vraag naar appartementen en uit tabel 2.3. kan worden opgemaakt dat die vraag maar klein is, in de combinatie van wonen in een landelijk woonmilieu aan open water. De lokale vraag is nihil, de regionale vraag uit Flevoland is nihil, de vraag uit Gelderland en de Randstad is beperkt. Voor appartementen in het prijssegment vanaf €300.000 ligt de vraag uit Gelderland en de Randstad op ca 70 appartementen per jaar; de vraag buiten de Randstad en Gelderland voor dure

Verhuisafstand bij verhuizingen naar andere gemeente



appartementen aan het water is beperkt, waarmee de totale landelijke vraag uitkomt op ca 100 appartementen per jaar. Daarbij moet bovendien in aanmerking worden genomen dat van deze belangstellenden uiteindelijk slechts een deel zal kiezen voor Zuiderzee op Zuid (ook andere locaties komen in aanmerking, al of niet na bijstelling van de eerste woonvoorkeur). Een deel van deze personen zal serieus belangstelling hebben voor Zuiderzee op Zuid. Deze groep die kiest voor landelijk wonen, aan het water in een duurder appartement, bestaat vooral uit 45-65-plussers die niet meer gebonden zijn aan een woonplaats en financieel onafhankelijk zijn. Voor deze personen is de verhuizing over een grote afstand ook geen bezwaar. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft hiernaar onderzoek gedaan en vastgesteld dat rond de pensionering sprake is van een piek in de verhuisafstand. Dan is bij verhuizing de binding aan de vorige woonplaats minder belangrijk, omdat men expliciet de keuze maakt voor iets geheel anders ('Drenthenieren'). Volgens Professor Hooimeijer is er door de toegenomen geografische afstand tot kinderen en ruimere vakantie-ervaringen in binnen- en buitenland, is er een groeiende groep ouderen die verhuist of wil verhuizen naar gebieden die op grote afstand van de huidige woning liggen.

Op grond van de voorgaande uitkomsten van de analyse van het WoON2012 concluderen wij dat het complex Zuiderzee op Zuid niet voorziet in een lokale of regionale vraag, maar in een landelijke vraag. Dit is een eerste indicatie dat het appartementencomplex ook na de functieverbreiding geen concurrent is voor andere bouwplannen die in Flevoland worden gerealiseerd. Het appartementencomplex Zuiderzee op Zuid is blijkbaar een uniek complex dat voor zijn afzet is aangewezen op de landelijke markt.

3 Afstemming in regionaal verband

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke concurrentie van Zuiderzee op Zuid op andere bouwprojecten, als de functieverbreiding wordt doorgevoerd.

3.1 Woningbouwplannen gemeente Dronten

Het woningbouwprogramma uit de gemeentelijke Woonvisie van 2009 is te ambitieus gebleken en het programma is dan ook eind 2013 fors naar beneden bijgesteld. Nu wordt uitgegaan van het volgende bouwprogramma.

Tabel 3.1: Woningbouwprogramma van de gemeente Dronten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Dronten	115	105-130	135-160	150-200	200-250	225-250	930-1.105
Swifterbant	5	10	20	25	25	25	110
Biddinghuizen	5	10	20	25	25	25	110
Totaal	125	125-150	175-200	200-250	250-300	275-300	1.150-1.325

Bron: Gemeente Dronten

In Dronten staan betrekkelijk weinig appartementen. Uit het woningmarktonderzoek van 2009 blijkt dat de vraag naar appartementen wel zal toenemen, onder invloed van de vergrijzing. In de praktijk blijkt die vraag van senioren niet zo hard te zijn. Vaak schrijven zij zich ook preventief in bij de woningcorporatie, maar zien zij vaak af van een woning als die wordt aangeboden. Liever blijven zij zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Dit maakt het voor de gemeente lastig om de een inschatting te maken van de kwantitatieve vraag naar appartementen. Afgezien daarvan gaat de gemeente Dronten er vanuit dat de vraag naar gestapeld zich met name richt op de kern Dronten en dan op inbreidingslocaties.

Kern Dronten

In tabel 3.2. wordt de samenstelling van het bouwprogramma voor Dronten gepresenteerd. Gelet op de geraamde woningbehoefte is er extra plancapaciteit nodig voor met name grondgebonden woningen; zoals het er nu naar uitziet wordt die ontwikkeld in de 3^e fase van de uitleglocatie (de Gilden). Aanvullende plancapaciteit voor appartementen zal gezocht worden in het Hanzekwartier (Stationslocatie); hiervoor is nog geen concrete invulling bekend.

Tabel 3.2: Samenstelling van het woningbouwprogramma voor de kern Dronten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Sociale sector	50 ²		49 ³				99
Rijwoningen de Gilden	33	42	31	24			130
Tweekappers de Gilden	2	22	28	22			74
Vrijstaand de Gilden	4	2	2	2	4		14
Particuliere kavels de Gilden		8	21	22	21	4	76
Rijwoningen Hollandse Vaart I en II	13		16				29
CPO vml. Garage Dijkstra (Giekstraat)					10		10
Appartementen Centrumplan Dronten	15		15 ⁴	24			54
Flevomanege (deels appartementen)				30	37	75 ⁵	142
Appartementen Hanzekwartier		14 ⁶		30			44
Appartementen JahJireh Hanzekwartier (50) ⁷							
Totaal	117	88	162	154	72	79	672

Swifterbant en Biddinghuizen

In beide dorpen is zeer beperkt plancapaciteit voor appartementen in voorbereiding.

In Biddinghuizen is een locatie gereserveerd voor 25 appartementen (sociale huur / jongeren).

In Swifterbant wil de gemeente over 2 à 3 jaar appartementen voor senioren realiseren (voornamelijk sociale huur met een klein aantal koop); het betreft ongeveer 30 appartementen in 2016/2017.

Buitenplaats

Aan de noordoostzijde van Zuiderzee op Zuid ligt het woongebied Buitenplaats Veluwemeer. In dit plan worden nog ongeveer 30-40 gezinswoningen gerealiseerd in een landelijk woonmilieu. Dit type woningen in dit woonmilieu is vooral geschikt voor gezinnen en minder voor senioren die een geschikte doelgroep zijn voor de appartementen vin Zuiderzee op Zuid.

Conclusie

Het woningbouwprogramma van de gemeente Dronten is afgestemd op de lokale vraag. Voor zover die vraag betrekking heeft op appartementen, gaat het om het prijsniveau tot maximaal €300.000. De plannen voor de bouw van de appartementen betreffen inbreidingslocaties nabij de voorzieningen (dus centrumdorps-woonmilieu). Geconcludeerd kan worden dat de plannen voor appartementenbouw in de gemeente Dronten betrekking hebben op een geheel ander marktsegment dan de appartementen in Zuiderzee op Zuid. Die bouwplannen in de gemeente Dronten zullen dan ook geen enkele concurrentie ondervinden van een functieverbreiding van Zuiderzee op Zuid.

3.2 Woningbouwplannen gemeente Zeewolde

Polderwijk

Het woningbouwprogramma voor de gemeente Zeewolde is nagenoeg geheel geconcentreerd op de locatie Polderwijk. Dit is een nieuwbouwontwikkeling aan de noordwestzijde van Zeewolde die vooral

² De Gilden

³ Woonark (25) en Hanzekwartier (24) NB Dit zijn appartementen

⁴ In verkoop.

⁵ Dit betreft onder meer 38 appartementen; rest grondgebonden

⁶ Recent in verkoop.

⁷ Deze appartementen voorzien niet in een reguliere behoefte en zijn daarom buiten de plancapaciteit gehouden. NB. Dit is een wooncomplex voor Jehova-getuigen. (senioren, overwegend van buiten Dronten)

moet voorzien in de lokale woonbehoefte. Inmiddels zijn ongeveer 1.000 van de geplande 3.000 woningen gerealiseerd; uit informatie van de gemeente blijkt dat ruim 75% afkomstig uit de gemeente Zeewolde en 25% afkomstig is van buiten de gemeente. In het masterplan wordt uitgegaan van de realisatie van verschillende soorten woonbuurten:

- Bergkwartier: een hoger gelegen, groene wijk grenzend aan de dijk en het grond-depot;
- Parkkwartier: een gebied aansluitend en georiënteerd op een groene wig;
- Waterkwartier: een lager gelegen buurt in het noorden, waar de beleving van het water voorop staat.
- Havenkwartier: ook in deze buurt staat de beleving van het water voorop. Centraal in het Havenkwartier zal een havenkom worden gerealiseerd, waarmee het deelgebied integraal onderdeel wordt van de vaarroute tussen de Hoofd-vaart en het Wolderwijd. Om het verschil tussen het polderpeil en het Wolderwijd te kunnen overbruggen zal in het Havenkwartier een schutsluis worden aangelegd.

De woningbouw is de komende jaren in het Bergkwartier geconcentreerd. Vermoedelijk zullen in 2017 de eerste woningen in het Havenkwartier kunnen worden opgeleverd. Daar kunnen ongeveer 300 woningen worden gerealiseerd, waarvan ca 100 woningen direct gelegen zijn aan water met een open verbinding naar het Wolderwijd. Gemiddeld wordt voor Polderwijk ingezet op het realiseren van 75%

eengezinswoningen en 25% meergezinswoningen. Ook in het waterkwartier zullen appartementen worden gerealiseerd aan het water met een open verbinding naar het Wolderwijd. Qua beleving betreft dit appartementen in een 'dagelijkse' woonwijk in een groen-centrumdorps woonmilieu. Dit is een geheel ander segment dat het landelijke woonmilieu van Zuiderzee op Zuid.



Plan Havenkwartier Zeewolde

Kop van het Noordereiland



Illustratieve uitwerking verkaveling en architectuur

De kop van het Noordereiland is een locatie in de Aanloophaven van de gemeente Zeewolde. Hier is ruimte voor woningbouw en een multifunctionele voorziening. Er is nu een illustratieve uitwerking van verkaveling en architectuur gemaakt. Op de kop van het Noordereiland kunnen nu 5 woningen onder architectuur op vrije kavels en een havengebouw ontwikkeld worden.

Golf en villaresort Harderwold



Nabij het Veluwemeer en ten noordoosten van de provinciale weg richting Harderwijk en Lelystad (Ganzenweg, N302), ligt aan de rand van het Harderbos het golf- en bosresort Harderwold. In 2010 is met de ontwikkeling begonnen. Er zullen 275 recreatievilla's worden gerealiseerd. In het midden van het park staat een markant gebouw dat onder andere door zijn vorm bekend staat als het 'kruisgebouw'. Tot 2004 werd het gebouw als kantoorgebouw gebruikt door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers. Nu zijn hierin 29 hotelappartementen gerealiseerd waaronder een penthouse. De oppervlakte van de appartementen ligt tussen de 50 en 80 m² en de prijzen liggen tussen de €140.000 en €160.000 ex BTW. De prijs voor het penthouse bedraagt ca €315.000. Ongeveer de helft van de appartementen is verkocht. Geconcludeerd kan worden dat nagenoeg alle appartementen in het goedkope marktsegment liggen en dus niet concurreren met de appartementen van Zuiderzee op Zuid.

Marina de Eemhof



Bij de jachthaven de Eemhof zijn recent 100 suites voor recreatieve verhuur gerealiseerd. Het zijn appartementen voor 4, 6, 8 of 12 personen met een oppervlakte van ca 70 m² tot 160 m². Deze ontwikkeling is geïnspireerd op het Zuid-Franse havenstadje Port Grimaud. De luxe suites worden verhuurd door Center Parcs en zijn niet in eigendom van particulieren.

Conclusies

- Polderwijk: Dit betreft woningbouw in een reguliere woonwijk met een groen-centrumdorps woonmilieu en is een geheel ander segment dat het landelijke woonmilieu van Zuiderzee op Zuid.
- Noordereiland: Hier worden kavels aangeboden in een groen-centrumdorps woonmilieu en dit ondervindt geen concurrentie van Zuiderzee op Zuid.
- Harderwold: Onder meer worden in een bestaand gebouw nog ongeveer 15 hotelappartementen voor recreatief aangeboden in de prijsklasse tot €200.000. Dit prijssegment ondervindt geen concurrentie van Zuiderzee op Zuid, aangezien daar luxe en dure appartementen worden aangeboden.
- Marina De Eemhof: Center Parcs is eigenaar en verhuurt 100 luxe suites voor recreatief gebruik. Een functieverbreiding van Zuiderzee op Zuid is gunstig voor de verhuur van de appartementen van De Eemhof.

3.3 Woningbouwplannen gemeente Harderwijk

Waterfront



De gemeente Harderwijk ontwikkelt momenteel het Waterfront. Dit is een project waarin wonen, recreëren en bedrijvigheid zijn geïntegreerd. Waterwonen en watersportrecreatie zijn twee belangrijke elementen in het project. In totaal worden er 1.400 woningen gebouwd, verdeeld over diverse herkenbare kleine buurten. Ieder woongebied heeft een eigen sfeer, passend bij de historische binnenstad van Harderwijk. De relatie met het water staat centraal.

In september 2013 zijn de eerste 49 eengezinswoningen op Zuidereiland in de verkoop gegaan en naar verwachting zal in juli 2014 met de bouw van die woningen worden gestart.

Het woningbouwprogramma bestaat zeer overwegend uit eengezinswoningen; mogelijk worden er in de komende tien tot vijftien jaar 150 appartementen gerealiseerd, waaronder:

- Zuidereiland: 7 appartementen;
- Noordereiland: 15 appartementen;
- Watersportboulevard: ca 30 appartementen;
- Kop van de Bakens: ca 60 appartementen.



De plannen voor de appartementen zijn nog niet uitgewerkt. Gedacht wordt aan het realiseren van een breed palet van appartementen vanaf €175.000. Uit gesprekken met makelaars blijkt dat zij de functieverbreiding voor Zuiderzee op Zuid niet of nauwelijks als een concurrent voor het Waterfront ervaren. Waterfront betreft de ontwikkeling van een woonwijk nabij de voorzieningen. Bewoners die voor een appartement in een 'reguliere' woonwijk kiezen, kiezen niet voor iets buiten de bebouwde kom (keuze van rustzoekers). De verwachting is eerder van het Waterfront zal concurreren met Zuiderzee op Zuid; het is eerder zo dat een rustzoeker uiteindelijk toch de voorkeur geeft aan een woning nabij voorzieningen, dan omgekeerd.

Conclusie

Het Waterfront betreft de realisatie van een reguliere woonwijk aan het water, nabij de voorzieningen van de stad Harderwijk. Het is een groen-kleinstedelijk woonmilieu, waar de komende tien jaar onder meer ca 150 appartementen in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd. De ontwikkeling in Waterfront is dan ook niet te vergelijken met Zuiderzee op Zuid. Ook uit de gevoerde gesprekken met makelaars blijkt dat Waterfront geen tot nagenoeg geen concurrentie zal ondervinden van Zuiderzee op Zuid.

3.4 Woningbouwplannen Almere

Duin



In Almere wordt het plan Duin gerealiseerd, een plan met ruim 2.500 woningen. Aan het IJmeer wordt een stad in een duinlandschap gebouwd. Rond de boulevard en nabij de jachthaven wordt uitgegaan van de realisatie van ongeveer 1.100 appartementen. De start van de verkoop zal in 2014 of 2015 plaatsvinden en uitgegaan wordt van een planperiode van 10 jaar. Uitgangspunt is dat er een gevarieerd programma tot stand komt van huur- en koopappartementen in alle prijsklassen. Het betreft hier de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk in een groenstedelijk woonmilieu, met alle voorzieningen nabij.

Conclusie

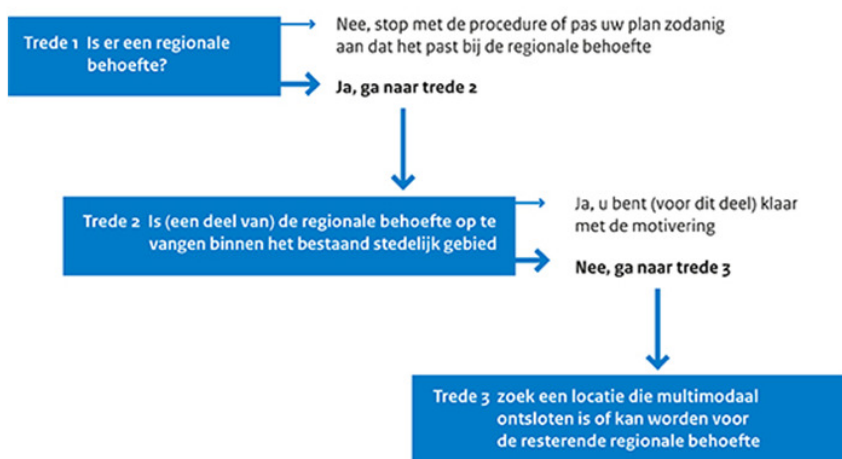
De grootschalige ontwikkeling van appartementenbouw in Almere aan het water maakt onderdeel uit van een nieuwe woonwijk met een groenstedelijk woonmilieu. Almere zal mensen aantrekken die stedelijk willen wonen en het water als een extra kwaliteit ervaren. De drukte van de stad spreekt hen aan en zij willen wonen in een omgeving waar van alles gebeurt. Dit is een geheel andere doelgroep dan de rustzoekers die voor Zuiderzee op Zuid kiezen. Zuiderzee op Zuid is dan ook geen concurrent voor Almere-Duin.

4 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1 Bestaande woningbouw toetsen aan de ladder?

De ladder

Versie 2: november 2013



Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

4.2 Trede 1: regionale behoefte

In paragraaf 2.4. is de vraag naar wonen aan het water in beeld gebracht op basis van gegevens uit het WoON2012. Toegespitst op Zuiderzee op Zuid, gaat het om de vraag naar luxe en dure appartementen (boven de €350.000 inclusief BTW) in een landelijk woonmilieu aan open water. De vraag voor dat marktsegment is als volgt:

- lokale vraag: nihil;
- regionale vraag uit Flevoland: nihil;
- bovenregionale vraag uit Gelderland: beperkt 30 per jaar;
- Landelijke vraag: 70 per jaar (Randstad + Gelderland) tot 100 per jaar (totale vraag Nederland).

Hieruit concluderen wij dat Zuiderzee op Zuid een uniek complex is dat voorziet in een landelijke vraag. Voor zover bekend zijn er in Nederland geen andere, soortgelijke appartementencomplexen in een landelijke woonmilieu aanwezig. Dat betekent overigens niet dat de landelijke vraag van 100 appartementen per jaar ook in zijn geheel aan Zuiderzee op Zuid kan worden toegerekend. In de praktijk zal een deel van de belangstellenden uiteindelijk toch kiezen voor een andere locatie of een ander woningtype.

In het kader van trede 1 is het ook gebruikelijk om na te gaan of de behoefte al door andere plannen worden ingevuld. Ook voor Zuiderzee op Zuid is nagegaan of er andere plannen in de regio worden

gerealiseerd, die concurrentie bieden aan Zuiderzee op Zuid of omgekeerd. Dit is in hoofdstuk 3 uitgebreid beschreven en wordt hier in onderstaand schema samengevat.

	Ligging	Sfeer/woonmilieu	Aantal en kwaliteit appartementen	Recruteringsgebied van de vraag	Concurrentie met Zuiderzee op Zuid
Zuiderzee op Zuid	Landelijk, buiten de bebouwde kom	Landelijk recreatief woonmilieu	/ 65 Luxe en ruime appartementen vanaf €350.000 incl BTW	Landelijke vraag	-
Overige plannen					
Dronten	Nabij centrum op inbreidingslocaties	Groen-centrumdorps woonmilieu	Ca 130 appartementen tot 2020, niet aan het water (lokale vraag)	Lokale vraag	Geen concurrentie
Zeewolde, Polderwijk	Uitbreidingslocatie, reguliere woonwijk	Groen-centrumdorps woonmilieu	75-100 appartementen aan het water; Aanbod nog niet bekend (gedifferentieerd)	Vooral lokale vraag	Geen concurrentie
Zeewolde, Noordereiland	Inbreidingslocatie	Groen-centrumdorps woonmilieu	0 appartementen, 5 kavels	Vooral lokale vraag	Geen concurrentie
Zeewolde, Harderwold	Landelijk, buiten de bebouwde kom	Landelijk recreatief woonmilieu	/ 29 goedkope en kleine hotelappartementen, maximaal €200.000 incl BTW	Landelijke vraag	Geen concurrentie
Zeewolde, Eemhof	Landelijk, buiten de bebouwde kom	Landelijk recreatief woonmilieu	/ 100 luxe suites voor recreatieve verhuur, geen particulier bezit	Landelijke vraag	Geen concurrentie
Harderwijk, Waterfront	Uitbreidingslocatie, reguliere woonwijk	Groen-kleinstedelijk woonmilieu	Ca 150 appartementen in tien jaar; Aanbod nog niet bekend (gedifferentieerd)	Lokale vraag	Nauwelijks concurrentie
Almere, Duin	Uitbreidingslocatie, reguliere woonwijk	Groenstedelijk woonmilieu	Ca 1.100 appartementen in tien jaar; Aanbod nog niet bekend (gedifferentieerd)	Regionale vraag	Geen concurrentie

Uit dit overzicht blijkt dat een eventuele functieverbreiding van Zuiderzee op Zuid nagenoeg geen concurrentie oplevert voor andere plannen. Dat oordeel wordt per plan als volgt samengevat:

- Dronten: appartementenbouw in ander woonmilieu
- Zeewolde, Polderwijk: appartementenbouw in ander woonmilieu
- Zeewolde, Noordereiland: uitgifte kavels in ander woonmilieu
- Zeewolde, Harderwold: ander prijssegment van appartementen

- Zeewolde, Eemhof: recreatieve verhuur, geen particulier bezit
- Harderwijk, Waterfront: appartementenbouw in ander woonmilieu
- Almere, Duin: appartementenbouw in ander woonmilieu

Wij zoomen in op vier projecten die in elkaars nabijheid liggen: Zuiderzee op Zuid, Harderwold, Polderwijk en Waterfront. De concurrentie tussen Zuiderzee op Zuid en Waterfront is nihil tot zeer beperkt, omdat Waterfront betrekking heeft op appartementenbouw in een nieuwe woonwijk met 1.400 woningen. Ook makelaars zijn van oordeel van Zuiderzee op Zuid eerder concurrentie kan verwachten van Waterfront dan omgekeerd.

De gemeente Zeewolde heeft de ontwikkeling van Harderwold, direct nabij Zuiderzee op Zuid, gefaciliteerd. Dat gebeurde in een tijd dat Harderwijk al enige tijd bezig was met de plannen voor Waterfront. Blijkbaar achtte de gemeente Zeewolde die ontwikkeling niet bezwaarlijk voor Harderwold. Immers, de gemeente Zeewolde zette de plannen voor Harderwold door. Op grond daarvan ligt het dan ook niet voor de hand dat een functieverbreiding voor Zuiderzee op Zuid wel concurrentie zal opleveren voor Harderwold. Bovendien trekken de appartementen op Zuiderzee op Zuid en heel ander doelgroep aan dan de merendeels villa's op Harderwold.

Ook tussen Polderwijk (Havenkwartier) en Zuiderzee op Zuid is geen sprake van concurrentie omdat de setting nadrukkelijk verschillend is. Zuiderzee op Zuid betreft appartementen in een recreatieve setting in een landelijk woonmilieu. De appartementenbouw in het Havenkwartier is woningbouw in een reguliere woonwijk in een groen centrumdorps woonmilieu. Deze twee ontwikkelingen zijn onvergelykbaar en zijn ook bedoeld voor andere doelgroepen. Wel zijn Polderwijk en Waterfront goed vergelijkbaar. Deze twee ontwikkelingen mikken op dezelfde doelgroep.

4.3 Trede 2: ruimtebehoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Het doel van deze trede is te bewaken dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk ingevuld wordt binnen bestaande stedelijke gebieden en niet onnodig druk gelegd wordt op open landelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming te geven aan stedelijk gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Gelet op het specifieke karakter van Zuiderzee op Zuid kan de ruimtebehoefte van de appartementen van Zuiderzee op Zuid niet opgevangen worden binnen bestaand stedelijk gebied. Bij Zuiderzee op Zuid gaat het om invulling te geven aan de behoefte aan landelijk wonen en dit gebeurt per definitie niet in stedelijk gebied. Ook een functieverbreiding van Zuiderzee op Zuid verandert niets aan de ligging van het complex in een landelijk gebied. Mensen die geïnteresseerd zijn in een appartement in stedelijk gebied (binnen de bebouwde kom) zijn niet geïnteresseerd in een appartement in landelijk gebied. Daarom is er ook geen sprake van concurrentie tussen ontwikkelingen in landelijk gebied en ontwikkelingen in stedelijk gebied.

4.4 Trede 3: multimodale ontsluiting

Deze trede is feitelijk niet van toepassing omdat Zuiderzee op Zuid al gerealiseerd is. Wel kan aangegeven dat de locatie multimodaal is ontsloten en goed bereikbaar is met auto, fiets, bus en boot.

4.5 Conclusie

Op basis van het WoON2012 is de belangstelling voor wonen aan het water in beeld gebracht. Dit is toegespitst op Zuiderzee op Zuid, waar het gaat om de vraag naar luxe en dure appartementen (boven de €350.000 inclusief BTW) in een landelijk woonmilieu aan open water. De belangstelling voor dergelijke appartementen is zeer klein en daarom wordt geconcludeerd dat Zuiderzee op Zuid voorziet in een landelijke vraag. De lokale en regionale vraag zijn welhaast nihil.

Tevens is voor Zuiderzee op Zuid nagegaan of er andere plannen in de regio worden gerealiseerd, die concurrentie bieden aan Zuiderzee op Zuid of omgekeerd. Vastgesteld is dat die andere plannen betrekking hebben op een ander woningtype en / of ander prijssegment en / of ander woonmilieu. Dit betekent dat van concurrentie geen of nagenoeg geen sprake is.

Het appartementencomplex Zuiderzee op Zuid biedt door haar landelijke ligging, kwaliteits- en prijsniveau en combinatie van wonen en recreëren een uniek aanbod in Nederland. Voor zover bekend, worden er in Nederland geen gelijksoortige appartementen aangeboden die zowel recreatief als permanent bewoond mogen worden.